

Chi ha guadagnato dal più grande progetto di dismissione immobiliare degli ultimi 20 anni?

## Vogliamo risposte sul progetto Mercurio

Dal 2008 in vendita i 18.000 immobili dell'Ente, quali i vantaggi per la categoria?

**A** settembre 2008 Enasarco deliberò col cosiddetto progetto Mercurio di vendere i circa 18.000 immobili di sua proprietà. Oggi, a distanza di ben 9 anni, vorremmo sapere – e con noi anche tutti gli iscritti alla Fondazione – come è «andata a finire» e se il progetto abbia dato i risultati attesi o no. Ormai da mesi i 7 delegati e i 2 membri del CdA Enasarco eletti in rappresentanza della Federagenti stanno chiedendo al presidente dell'Enasarco Costa, già vicepresidente della Fondazione nella passata consiliatura in rappresentanza della Confcommercio, di avviare una «operazione» verità sui fondi immobiliari e, in particolare, sul progetto Mercurio. Un progetto voluto e difeso a suo tempo da tutte le associazioni di categoria allora presenti nel CdA della Fondazione, nonostante gli allarmi lanciati a più riprese dalla Federagenti, fortemente contraria al progetto.

A fronte dei silenzi della Fondazione che, a tutt'oggi, non ha fornito alcun riscontro alle richieste dei delegati Federagenti, lo scorso 31 agosto il Sindacato ha ritenuto opportuno risvegliare la memoria di tutti gli interessati ripercorrendo, su una intera pagina del quotidiano la Repubblica, le tappe di questo tormentato e ad oggi ancora non definito progetto di dismissione immobiliare. Ci sembra senz'altro opportuno riproporvelo in forma ...

segue a pag. 2

### In questo numero

- Vogliamo risposte sul progetto Mercurio
- Cambio di sede a Lecce e Massa Carrara
- La CISAL nel CNEL
- Aiuti agli agenti colpiti da calamità naturali
- Fuori dalla crisi... sì, no, ni
- Rubrica Legale

### Comunicazioni di servizio

## Cambio di sede a Lecce e Massa Carrara

Si avvisano gli associati Federagenti del Salento e della Lunigiana che le sedi di Lecce e Massa Carrara si sono trasferite.

**La nuova sede di Lecce**  
si trova in Via Delle Anime, 79.

Recapiti:  
Tel. 0832.30.44.91  
Cell. 389.05.15.151  
E-mail federagentilebrta@libero.it

**La nuova sede del  
Punto Consulenza di Massa Carrara**  
si trova in Piazza Liberazione, 10.

Recapiti:  
Tel. e Fax. 0585.81.11.63  
Cell. 338.12.53.335

### La Confederazione tra i Sindacati comparativamente più rappresentativi

## La CISAL nel CNEL

Un riconoscimento importante perché proveniente dal mondo politico istituzionale

In data 29 agosto 2017, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, in vista del rinnovo dei componenti del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro per il quinquennio 2017-2022, ha designato la CISAL tra i membri del CNEL. La CISAL risulta così inserita nel novero delle Confederazioni comparativamente più rappresentative, aventi diritto di avanzare le proprie proposte attraverso il CNEL. Scelta frutto di un attento processo di valutazione da parte delle Istituzioni all'uopo preposte del grado di rappresentatività di tutte le organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria che hanno richiesto di fare parte dell'organo consultivo di rilievo costituzionale. «Non posso che esprimere – ha dichiarato il Segretario Generale Francesco Cavallaro, designato dalla Cisl a rappresentarla nel CNEL – la più viva soddisfazione per questo risultato, che rappresenta un momento particolarmente significativo nel percorso di crescita che la nostra organizzazione ha concretamente intrapreso da tempo e che ha ricevuto un ulteriore, decisivo impulso in occasione del Congresso di maggio 2015. Il riconoscimento della CISAL quale confederazione avente diritto di esprimere la propria rappresentanza nel CNEL è un elemento che va al di là del mero incremento registrato nel numero di iscritti, di sedi, di contratti firmati e di controversie di lavoro gestite. In esso, infatti, vi è un aspetto che attiene al livello politico e istituzionale, che rappresenta, probabilmente, l'elemento di maggior rilevanza ...

segue a pag. 5



✓ Quanto hai raggiunto di  
massimale **ENASARCO** ?

✓ Quali **PRODOTTI**  
devi proporre ?

✓ **SOLUZIONE AGENTI**  
la risposta alle tue domande

✓ Quali **CLIENTI**  
devi visitare oggi ?

✓ Quali **PROMOZIONI**  
sono in corso ?

**SCOPRI LA PROMOZIONE >>**

Chi ha guadagnato dal più grande progetto di dismissione immobiliare degli ultimi 20 anni?

# Vogliamo risposte sul progetto Mercurio

Dal 2008 in vendita i 18.000 immobili dell'Ente, quali i vantaggi per la categoria?

a cura della **Redazione**

**A** settembre 2008 Enasarco deliberò col cosiddetto progetto Mercurio di vendere i circa 18.000 immobili di sua proprietà. Oggi, a distanza di ben 9 anni, vorremmo sapere – e con noi anche tutti gli iscritti alla Fondazione – come è «andata a finire» e se il progetto abbia dato i risultati attesi o no. Ormai da mesi i 7 delegati e i 2 membri del CdA Enasarco eletti in rappresentanza della Federagenti stanno chiedendo al presidente dell'Enasarco Costa, già vicepresidente della Fondazione nella passata consiliatura in rappresentanza della Confcommercio, di avviare una «operazione» verità sui fondi immobiliari e, in particolare, sul progetto Mercurio. Un progetto voluto e difeso a suo tempo da tutte le associazioni di categoria allora presenti nel CdA della Fondazione, nonostante gli allarmi lanciati a più riprese dalla Federagenti, fortemente contraria al progetto.

A fronte dei silenzi della Fondazione che, a tutt'oggi, non ha fornito alcun riscontro alle richieste dei delegati Federagenti, lo scorso 31 agosto il Sindacato ha ritenuto opportuno risvegliare la memoria di tutti gli interessati ripercorrendo, su una intera pagina del quotidiano la Repubblica, le tappe di questo tormentato e ad oggi ancora non definito progetto di dismissione immobiliare. Ci sembra senz'altro opportuno riproporvelo in forma pressoché integrale.



Fulvio De Gregorio,  
Segretario confederale  
Cisl

estratto da *La Repubblica*

Trasparenza sulla gestione Enasarco

## Senza risposte il Sindacato mobiliterà la categoria degli agenti e rappresentanti di commercio e dei promotori finanziari

**L'Operazione:** Nella sola capitale si trattava di circa 15.000 appartamenti situati in vari quartieri della città, dall'Aurelio al Tuscolano, da Monteverde al pieno centro.

L'obiettivo di Enasarco era quello di incassare circa 5 miliardi di euro per ottenere una plusvalenza di 1,5 miliardi da investire in Borsa e strumenti finanziari per raggiungere un rendimento del 5%. Si trattava di un piano molto ambizioso – che sarebbe dovuto durare 4 anni – e che prevedeva a favore degli inquilini uno sconto del 30% (40% in caso di acquisto collettivo) e mutui a condizioni particolarmente vantaggiose, nonché la possibilità di rivendere subito l'immobile appena acquistato.

Per quanto concerne le unità invendute, invece, sarebbero state apportate a fondi appositamente costituiti e gestiti da Sgr affinché operatori professionali, attraverso reti di agenzie immobiliari, provvedessero alla vendita degli immobili residenziali (Fondi Enasarco 1, 2, 3 e 4, successivamente accorpati in Enasarco 1 e 2) e commerciali (Fondo Rho).

Queste scelte furono, al tempo, oggetto di interrogazioni parlamentari e inchieste giornalistiche riguardanti il fenomeno degli «inquilini vip» e sulle quali, fin da subito, la Federagenti – che all'epoca non aveva propri rappresentanti nel consiglio di amministrazione Enasarco – espresse la propria contrarietà, ritenendo irrealizzabili gli obiettivi fissati in precedenza. Ci si trovava, infatti, già in piena crisi economica, con i primi riflessi negativi sul mercato delle compravendite e, inoltre, il raggiungimento di un rendimento sul mercato finanziario del

5% avrebbe presupposto investimenti in strumenti ad alto rischio decisamente controindicati per il portafoglio di un ente previdenziale.

**Le Previsioni:** Lo scenario paventato dalla Federagenti era quello nel quale, gli immobili di pregio – che garantivano già un reddito soddisfacente – sarebbero stati venduti o per meglio dire svenduti, mentre per quelli periferici o in cattivo stato di manutenzione – che sarebbe stato opportuno alienare – sarebbero sorti numerosi problemi. Il progetto, perciò, si sarebbe dimostrato controproducente.

Uno studio commissionato nel 2008 dalla stessa Federagenti a operatore primario nel settore del real estate aveva previsto una plusvalenza – derivante dalle dismissioni – di circa 800 milioni di euro, ben lontana dunque, dagli 1,5 miliardi preventivati dalla Fondazione.

**Le Criticità di Mercurio:** Al giorno d'oggi, i risultati di Mercurio, la cui chiusura è prevista indicativamente nel 2018 – quindi con sei anni di ritardo – sono sotto gli occhi di tutti. Al 31 dicembre 2016 erano stati venduti 8.705 immobili su 15.500 messi in vendita, per un incasso di 1,6 miliardi di euro, mentre ne sono stati conferiti ai fondi circa 4.500. L'andamento delle vendite è risultato più lento del previsto, anche per le procedure di regolarizzazione degli immobili dal punto di vista catastale (che sarebbe stato doveroso e utile approntare prima dell'avvio della procedura di vendita) e le plusvalenze più basse dovute agli oneri di manutenzione da sostenere.

Al termine del 2016 il rendimento del patrimonio immobiliare si attestava allo 0,4%, mentre

il rendimento lordo dei fondi immobiliari ha raggiunto il 3,2%. In riferimento a questi ultimi, è opportuno ricordare come, nel dicembre 2016 Enasarco abbia effettuato conferimenti per circa 450 milioni al Fondo Enasarco 1, per 500 milioni al Fondo Enasarco 2 e per circa 580 milioni al Fondo Rho. Il nav dei Fondi Enasarco 1 e 2 però, ammonta a 977 milioni e quello di Rho si attesta sui 471 milioni, e i rendimenti, quindi, sono stati ben lontani dal preventivato, come opportunamente evidenziato dal collegio sindacale della Fondazione.

Per la Federagenti occorre, perciò, monitorare attentamente l'andamento di questi Fondi partecipati al 100% dalla Fondazione Enasarco e perseguire con sollecitudine e fermezza strade alternative – quali la sostituzione del gestore o una gestione diretta – qualora il trend, nei prossimi mesi, non migliori in modo deciso.

**Le Richieste dei Delegati Federagenti:** Con queste premesse i sette delegati ed i due membri del Consiglio di Amministrazione Enasarco eletti in rappresentanza della Federagenti hanno, da mesi, chiesto inutilmente di avviare una operazione «verità» sui fondi immobiliari fondamentale per la trasparenza e la chiarezza. In particolare, sotto la lente di ingrandimento vi è il progetto Mercurio, voluto e difeso a suo tempo da tutte le associazioni di categoria allora presenti nel CdA della Fondazione, per chiarirne a tutti gli iscritti i risultati e i riflessi sul futuro dell'Ente.

**La Voce Critica:** Come ricorda Fulvio De Gregorio – Segretario confederale della Cisl (confederazione cui la Federagenti aderisce) – chi ha voluto, a suo tempo, ignorare le puntuali e documentate critiche mosse dalla Federagen-

ti, fatica nell'ammettere lo scarso risultato del progetto Mercurio.

Tale ridimensionamento è imputabile ai fortissimi ritardi nella vendita degli immobili, alla modestia del ricavato delle dismissioni e al minor rendimento del patrimonio immobiliare gestito dai vari fondi Enasarco. De Gregorio vuole sottolineare, inoltre, che ai componenti del Consiglio di amministrazione dell'epoca sarebbe bastato esaminare con maggiore attenzione le criticità del progetto – come richiesto dalla Federagenti – per evitare gli errori che oggi pesano sul bilancio della Fondazione, aggravando una situazione già messa a dura prova da alcuni investimenti discutibili, come quello denominato Anthracite, alle isole Cayman. De Gre-

gorio ribadisce come, sarebbe un grave errore non aderire alla richiesta effettuata dai rappresentanti di Federagenti di consentire una Pressa d'atto chiara e trasparente sul rendimento patrimoniale della Fondazione e sui provvedimenti correttivi da adottare con tempestività.

Occorre ricordare, inoltre, anche le obiezioni mosse sul tema dalla Commissione Parlamentare di controllo degli enti gestori di forme di previdenza e di assistenza sociale alla precedente consiliatura.

Il Segretario De Gregorio vuole concludere augurandosi che, questa volta, gli organi di vigilanza interni ed esterni facciano la propria parte per favorire un'operazione di verità e traspa-

renza che la categoria richiede a gran voce. In caso contrario la Cisl sarà a fianco della Federagenti per chiedere l'intervento delle Istituzioni competenti e mobilitare gli iscritti della Fondazione affinché dai vertici di quest'ultima, vengano rispettati gli impegni assunti in sede di insediamento.

Questi ultimi erano, infatti, basati su un'idea di discontinuità rispetto al passato, anche in accoglimento di svariati punti degli obiettivi programmatici della lista «Adesso Basta», sostenuta dalla Federagenti il cui punto saliente del programma, in particolare, riguarda la doverosa trasparenza dell'operato della Fondazione nei confronti dei propri iscritti. ■



La sede della Fondazione ENASARCO a Roma

## Cerchi Agenti di Commercio?

Chiama ora il **numero verde**  
e troverai i tuoi Agenti di Commercio

**800.86.16.16**



- ☑ Quanto hai raggiunto di massimale **ENASARCO** ?
- ☑ Quali **PRODOTTI** devi proporre ?
- ☑ Quali **CLIENTI** devi visitare oggi ?
- ☑ Quali **PROMOZIONI** sono in corso ?
- ☑  soluzione **agenti**: la risposta alle tue domande

## **Soluzione Agenti:**

Software per Agenti di Commercio e Agenzie di Rappresentanza

per info: [www.soluzioneagenti.it](http://www.soluzioneagenti.it) • [solage.info@ritoll.it](mailto:solage.info@ritoll.it) • 06.41.22.76.62

Ischia e Livorno gli agenti colpiti possono chiedere un contributo all'Enasarco

# Aiuti agli agenti colpiti da calamità naturali

## Sostegni concreti per chi ha subito lutti e danni materiali

a cura della **Redazione**

La Fondazione Enasarco, in linea con quanto già fatto in occasione di precedenti eventi e situazioni emergenziali, assicurerà il proprio sostegno agli agenti e rappresentanti di commercio che abbiano subito danni materiali o eventi luttuosi, operanti e residenti nei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, colpiti dal terremoto verificatosi ad Ischia il 21 agosto u.s., nonché a Livorno, nelle zone danneggiate a seguito dell'alluvione avvenuta nella notte tra il 9 e il 10 settembre u.s., per i quali il Consiglio dei Ministri ha dichiarato lo stato di emergenza.



Alluvione a Livorno

Più precisamente sono previste erogazioni per danni a beni mobili (autovetture, dotazioni tecniche, beni strumentali) o immobili (abitazioni o uffici) nonché nell'ipotesi di decesso dell'agente, del coniuge o di ascendenti o discendenti in linea diretta.

Come è noto, l'erogazione straordinaria è prevista per gli iscritti che si trovano in particolare stato di bisogno e può essere concessa anche in caso di calamità naturali o disastri civili intercorsi nell'anno di riferimento.

Essa spetta a:

- Agenti in attività con un conto previdenziale incrementato esclusivamente da contributi obbligatori che, al 31 dicembre 2015, presentino un saldo attivo non inferiore a 3.063 Euro, e un'anzianità contributiva complessiva di almeno cinque anni, di cui 2013, 2014, 2015 consecutivi (12 trimestri);
- pensionati Enasarco titolari di un trattamento previdenziale di vecchiaia, inabilità o invalidità permanente parziale, anche se non più in attività;
- orfani minorenni di iscritti Enasarco, aventi un'anzianità contributiva complessiva di almeno un anno nell'ultimo quinquennio.

Qualora più membri dello stesso nucleo familiare, che siano regolarmente iscritti alla Fondazione Enasarco, presentino domanda di erogazione straordinaria per lo stesso evento, la prestazione sarà riconosciuta a uno solo di loro.

I moduli necessari per presentare la domanda sono disponibili nell'apposita sezione del sito [www.enasarco.it](http://www.enasarco.it), in alternativa, è possibile ritirare i moduli presso gli uffici della Fondazione.

Si può scegliere di inviare la documentazione:

- con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: [prestazioni@pec.enasarco.it](mailto:prestazioni@pec.enasarco.it)

oppure

- con raccomandata A/R a: Fondazione Enasarco - Servizio Prestazioni - Ufficio Prestazioni Integrative e FIRR - Via A. Usodimare, 31, 00154 Roma

Elenco dei documenti necessari:

1. Descrizione dell'evento/situazione per il/la quale si richiede la prestazione;



Terremoto a Ischia

2. la documentazione della/e spesa/e sostenuta/e (fattura o copia autenticata della stessa) purché di entità rilevante;
3. documentazione medica (se collegata alla motivazione della richiesta);
4. copia del documento di identità valido del richiedente.

Per la specifica documentazione da produrre in merito alle richieste collegate a casi di calamità naturali e disastri civili devono essere presentate:

- foto beni mobili e immobili danneggiati;
- perizie tecniche rilasciate da professionisti abilitati relative ai danneggiamenti subiti;
- documentazione amministrativa rilasciata dagli Enti Locali preposti in merito ai provvedimenti adottati a seguito degli eventi sopra citati;
- copia del documento di identità in corso di validità del richiedente. ■

La Confederazione tra i Sindacati comparativamente più rappresentativi

## La CISAL nel CNEL

### Un riconoscimento importante perché proveniente dal mondo politico istituzionale

a cura di **Francesco Caporale**

In data 29 agosto 2017, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, in vista del rinnovo dei componenti del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro per il quinquennio 2017-2022, ha designato la CISAL tra i membri del CNEL. La CISAL risulta così inserita nel novero delle Confederazioni comparativamente più rappresentative, aventi diritto di avanzare le proprie proposte attraverso il CNEL. Scelta frutto di un attento processo di valutazione da parte delle Istituzioni all'uopo preposte del grado di rappresentatività di tutte le organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria che hanno richiesto di fare parte dell'organo consultivo di rilievo costituzionale. «Non posso che esprimere – ha dichiarato il Segretario Generale Francesco Cavallaro, designato dalla Cisl a rappresentarla nel CNEL – la più viva soddisfazione per questo risultato, che rappresenta un momento particolarmente significativo nel percorso di crescita che la nostra organizzazione ha concretamente intrapreso da tempo e che ha ricevuto un ulteriore, decisivo impulso in occasione del Congresso di maggio 2015. Il riconoscimento della CISAL quale confederazione avente diritto di esprimere la propria rappresentanza nel CNEL è un elemento che va al di là del mero incremento registrato nel numero di iscritti, di sedi, di contratti firmati e di controversie di lavoro gestite. In esso, infatti, vi è un aspetto che attiene al livello politico e istituzionale, che rappresenta, probabilmente, l'elemento di maggior rilevanza e di autentica crescita e maturazione della nostra Confederazione. L'assise congressuale del 2015 – continua Cavallaro – si svolse nel pieno di una crisi economica che da tempo attanagliava il Paese e che ancora non è superata del tutto. Il dibattito che si sviluppò in tale occasione ha portato alla riaffermazione del ruolo del sindacalismo autonomo e dei valori fondanti che caratterizzano la CISAL. Tale confronto impegnò tutta l'organizzazione a proseguire con tenacia la propria azione su temi fondamentali quali la riforma del Fisco, l'attuazione dell'articolo 39 della Costituzione, l'impulso alla contrattazione decentrata, l'istituzione di un welfare attivo ed inclusivo, la separazione tra previdenza ed assistenza per un sistema pensionistico finalmente equo. Tutti temi – conclude il Segretario generale della Confederazione – che hanno guidato l'azione della CISAL ad ogni livello e che, coniugati alla dinamica azione di incremento dell'attività delle strutture confederali, territoriali sono stati percepiti in modo chiaro ed efficace dai lavoratori e dai pensionati che in misura sempre maggiore si riconoscono nella CISAL. Nel loro esclusivo interesse proseguiamo dunque con la massima determinazione il nostro cammino, forti della libertà da ogni condizionamento ideologico e da ogni interesse di parte che l'autonomismo che rappresentiamo ci garantisce».



**Francesco Caporale**,  
Consulente Sindacale  
Federagenti Roma

# Fuori dalla crisi... sì, no, ni

**Le realtà produttive chiedono al governo di sostenere la crescita**

di **Susanna Baldi**

— Consulente Federagenti —

**L**e note mensili emanate dall'Istat durante l'estate e riferite ai mesi primaverili hanno delineato il quadro di un'economia italiana impostata verso il rialzo confermato anche dall'aumento dell'indice di fiducia sia dei consumatori che delle imprese. Il segnale è importante e finalmente coerente con quello registrato nell'area euro dove la crescita si consolida in maniera importante e generalizzata, il tutto, comunque in un contesto mondiale di espansione del commercio.

Nei report mensili si sono potute finalmente leggere, dopo anni di decrescita prima e stagnazione poi, indicazioni che fanno ben sperare manifestando «una tendenza di fondo positiva [...] negli investimenti e nell'occupazione». I segnali derivano soprattutto dalla crescita dei consumi e dalla propensione al risparmio che sono, lo ricordiamo, un importante indice di una migliore salute economica delle famiglie.

La crescita industriale si consolida e la produzione industriale a luglio ha segnato un incremento del 4,4%. Nei primi sette mesi del 2017 la produzione è aumentata del 2,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Particolarmente interessanti e incoraggianti, secondo gli analisti, sono i dati relativi alla crescita su base annua di alcuni settori quali quelli della attività estrattiva (+8,4%), della fabbricazione di macchinari e attrezzature (+8,0%), delle industrie alimentari e bevande e della fabbricazione di mezzi di trasporto (entrambi +6,9%).

Un altro dato da non sottovalutare è quello fornito dal Mef sul gettito fiscale che a maggio 2017 segnava un +1,9% rispetto ai primi cinque mesi dell'anno precedente. Ottimo anche il gettito Iva con una crescita pari al +4,3%, ma che con riferimento a specifici comparti di beni (particolarmente indicativi per i consumi delle famiglie) ha fatto segnare anche incrementi superiori al 20%.

I dati più importanti, comunque, rimangono quelli positivi rispetto al mercato del lavoro che

ha ripreso la fase di crescita e il cui andamento «favorevole» dovrebbe proseguire almeno nel breve periodo. Potrebbe quindi non essere un miraggio raggiungere i valori del 2008, individuato dalla quasi totalità degli analisti nazionali come l'anno pre-crisi.

«Buoni risultano anche i dati sull'inflazione che non delineano una chiara tendenza al rialzo. E anzi nell'estate per le imprese – secondo l'Istat – si è registrata addirittura una decelerazione rispetto al trend al rialzo iniziato nell'ultimo trimestre dell'anno precedente».

I dati sopra citati fanno sperare bene per il prossimo futuro in quanto all'aumento di produzione dei mesi estivi dovrebbe corrispondere un aumento della domanda dei consumatori finali nel periodo autunnale e invernale con conseguente incremento, si spera generalizzato, del livello dei consumi.

Potrebbe essere questo il momento propizio per dare il via a una ripresa economica solida che interessi finalmente in maniera diffusa tutto il mondo dell'intermediazione commerciale ed in primis la categoria degli agenti e dei rappresentanti che – lo ricordiamo – veicolano la maggior parte del nostro Prodotto Interno Lordo. Perché ciò sia possibile è necessario che l'Esecutivo introduca con tempestività misure coraggiose, partendo per esempio da sgravi e benefici fiscali e contributivi di maggior durata per agevolare non solo chi assume o chi intraprende nuove attività, ma anche per i lavoratori autonomi e in primis gli agenti di commercio, spesso dimenticati pur intermediando circa il 70% del PIL. Un primo segnale di attenzione dall'Esecutivo potrebbe essere sicuramente l'accoglimento della richiesta di Federagenti di aumentare il tetto della deducibilità dell'autovettura, fermo ormai da troppi anni ad una soglia anacronistica. Per non parlare della necessità, segnalata già da tempo dal Sindacato, di interventi immediati nei confronti delle aziende che facendo esclusivamente commercio elettronico mettono in gravi difficoltà gli agenti di commercio.

L'indiretta conferma che il momento è propizio per la nostra economia ci viene anche dalle considerazioni di un giornale estero molto

attento alla nostra realtà nazionale e solitamente molto severo nei confronti del «Sistema Italia». Parliamo del settimanale *Economist* che appena un anno fa aveva lanciato un preoccupante grido di allarme sulla tenuta del sistema bancario italiano visto come un rischio capace di minare la tenuta stessa dell'eurozona. Orbene in questi giorni il periodico economico britannico dà atto che la situazione degli istituti di credito nazionali è migliorata, anche se non risparmia frecciate sulle modalità (salvataggio pubblico) e sui tempi (troppo lunghi) che hanno portato al «risanamento» del sistema bancario. Ricorda che secondo le ultime stime l'Italia crescerà nel 2017 dell'1,5 (e forse un po' di più). Un tasso, questo, da considerare buono per il nostro paese anche in tempi pre-crisi ed evidenzia come tale dato sia abbinato ad un altro dato ugualmente importante e positivo riguardante, come sopra detto, il mercato del lavoro. Purtroppo il quadro finale dell'*Economist* rimane comunque negativo in quanto l'editorialista non crede che il prossimo governo riuscirà ad assumere quelle misure necessarie a mantenere e rafforzare i buoni segnali di crescita che si sono visti negli ultimi mesi e porta come esempio l'incapacità dei partiti di accordarsi sulla nuova legge elettorale con il rischio che dalle prossime elezioni del prossimo esca un parlamento senza maggioranze definite e quindi un Paese sostanzialmente ingovernabile. Una circostanza che nessuno si augura, men che meno gli agenti di commercio che da troppi anni continuano a barcamenarsi all'interno di una professione divenuta, a causa della crisi, sempre più difficile e che ha visto il numero di lavoratori del settore ridursi drasticamente. ■



**Hai problemi con la tua ditta mandante?  
Hai problemi con l'Enasarco?  
Rivolgiti alla sede Federagenti a te più vicina**

# Rubrica Legale

a cura di **Luca Orlando**

— Componente Direttivo Nazionale Federagenti —

**Domanda:** A fine giugno ho ricevuto disdetta dall'azienda motivata con un mio grave inadempimento. Ho chiesto chiarimenti e l'azienda mi ha evidenziato come il mio contratto prevedesse che, laddove gli insoluti avessero superato il 15% del totale degli ordini raccolti, la mandante avrebbe potuto risolvere il contratto e chiudere il rapporto senza versarmi alcuna indennità. Cosa posso fare dal momento che la mia condotta è stata sempre professionale e che alcuni clienti risultati insolventi mi sono stati espressamente indicati dall'azienda e in almeno due casi avevo segnalato il rischio dell'affare?

**Risposta:** In base a quanto da lei prospettato la mandante si dovrebbe essere avvalsa di una clausola risolutiva espressa che, in teoria, viene inserita nel contratto a seguito di una valutazione fatta da entrambe le parti. Questo accade quando la mandante e l'agente, in sede di trattative precontrattuali, attribuiscono una rilevante importanza a specifici comportamenti e/o accadimenti comunque ricollegabili alle obbligazioni assunte dalla controparte e decidono di attribuire alla parte «incolpevole» al verificarsi degli stessi la facoltà di risolvere il contratto. In poche parole, con la previsione contenuta nella clausola la parte a favore della quale è prevista non deve provare l'importanza dell'inadempimento, ma solo che questo si sia verificato. Nel suo caso pare sia stata superata la soglia d'insolvenza e questo è bastato per legittimare il recesso della ditta mandante. Ma ovviamente ciò non vuol dire che la partita sia chiusa e che lei sia privo di tutele. Potrà infatti scegliere di salvaguardare i suoi diritti in sede giudiziaria. È vero che in questo caso il giudice non potrà compiere alcuna indagine circa l'entità dell'inadempimento, ma potrà (anzi dovrà) verificare se lo stesso sia o meno imputabile a lei. In questo caso i rilievi da lei formulati circa il fatto che alcuni clienti insolventi sono stati segnalati dalla stessa preponente e che almeno due affari sono stati conclusi nonostante il suo parere negativo sembrano più che rilevanti, soprattutto laddove, escludendo gli affari

non andati a buon fine da lei sconsigliati, non si superasse la soglia di insolvenza del 15% prevista dalla clausola.

**Domanda:** A novembre 2015 sono stato disdetto da un'azienda che opera nel settore del giardinaggio. Mi sono state pagate tutte le indennità, compresa quella relativa al patto di non concorrenza della durata di 2 anni. Quando il rapporto si è interrotto l'azienda era presente nell'Italia del Nord e nel Lazio, ma non nell'Abruzzo né in Campania e a me era affidata la parte sud della provincia di Roma e la provincia di Latina. Da oltre un mese sono entrato in trattativa con un'azienda dello stesso settore che vorrebbe assegnarmi la provincia di Roma e l'Abruzzo, dove, da circa 6 mesi, è presente anche la mia vecchia azienda. Ho ripetuto la lettera che l'azienda mi ha inviato dopo il pagamento delle indennità e c'è scritto che mi devo astenere da qualsiasi attività in concorrenza per 24 mesi, pena la restituzione di quanto percepito oltre il risarcimento dei danni. Che posso fare per non incorrere in problemi?

**Risposta:** Il problema, nel suo caso, in realtà, si pone solo per la provincia di Roma, o meglio per la zona sud della provincia che era compresa nel vecchio contratto terminato nel 2015. Infatti il patto di non concorrenza di cui all'art. 1751 bis del c.c. è valido solo per la medesima zona, clientela e prodotti per il quale è stato stipulato il contratto di agenzia e sarebbe eventualmente nullo per ciò che eccede tali limiti. Quindi se il suo contratto prevedeva come zona di competenza il sud della provincia di Roma, presumibilmente delimitato attraverso una piantina geografica o i codici di avviamento postale delle località incluse, lei sarà libero di stipulare il nuovo contratto con l'azienda in concorrenza per tutte le parti della provincia di Roma non ricomprese nella piantina o nei CAP. Per gli stessi motivi e a maggior ragione nessun problema pone poi il mandato in relazione all'Abruzzo. Il nostro consiglio è quindi di escludere per il momento la zona geografica ricompresa nel vecchio contratto, salvo reinserirla nuovamente alla scadenza del termine di validità del patto e quindi, al più tardi, da dicembre 2017.

**Domanda:** La Mandante continua a chiedere la restituzione di provvigioni a fronte di ritardi di pagamento da parte di alcuni clienti. In effetti

il mio contratto prevede che le provvigioni mi vengano liquidate entro il mese successivo a quello di emissione della fattura nei confronti del cliente (cosa che avviene contestualmente alla consegna della merce) e prevede inoltre la possibilità per l'azienda di chiedere la restituzione in caso di ritardi nel pagamento superiori a 60 giorni o nel caso di pagamento a rate quando le rate non saldate siano superiori ad una certa percentuale del totale. Per quanto riguarda i casi di provvigione ridotta richiama infine l'articolo 1748 del codice civile. Cosa posso fare?



**Risposta:** In base alle informazioni fornite l'operato dell'Azienda non pare corretto. Infatti il criterio di restituzione delle provvigioni previsto dal contratto pare contrario a quanto previsto dal 6° comma dell'art. 1748 c.c. che recita: «L'agente è tenuto a restituire le provvigioni riscosse **solo nella ipotesi e nella misura in cui sia certo che il contratto tra il terzo e il preponente non avrà esecuzione per cause non imputabili al preponente**». E conclude: «È nullo ogni patto più sfavorevole all'agente». Alla luce di quanto sopra pare evidente che non sia sufficiente un semplice ritardo per poter chiedere il rimborso o procedere allo storno delle provvigioni, ma è indispensabile che venga accertato («sia certo») il fatto che l'affare non andrà a buon fine. Tale previsione è sorretta dalla garanzia fornita all'agente che è da considerarsi «nullo ogni patto più sfavorevole all'agente». Alla luce delle considerazioni sopra espresse lei può opporsi alle richieste dell'azienda, tutelandosi, se del caso, anche nelle opportune sedi giudiziali. La invitiamo comunque a rivolgersi alla sede Federagenti a lei più vicina per una più completa disamina della questione. ■

NETWORK  
AGENTI.IT

Per la Pubblicità su questo Notiziario

[www.networkagenti.it](http://www.networkagenti.it)

IL MIGLIOR MODO PER **CONTATTARE**  
**240.000**  
AGENTI DI COMMERCIO

Network Agenti.IT Roma / Milano - Info Line 800.86.16.16